

বাড়ী ভাড়া
নাজমুস সাকিব চৌধুরী
E mail: saquib_c@yahoo.com
Mobile No-01911-335544

গেল বাজেটের পর থেকে অন্যান্য বিষয়গুলোর পাশাপাশি অন্যতম আলোচিত বিষয় হচ্ছে বাড়ীভাড়া আইন। প্রায় সকল মহলই অর্থমন্ত্রীর এই অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ বিষয়টি এড়িয়ে যাওয়া নিয়ে মতামত ব্যক্ত করেছেন। প্রায় সকলই আইন সংশোধন ও নীতিমালা পরিবর্তন, আইনের প্রয়োগ বাড়ানো ইত্যাদি বিষয়ে গুরুত্বারোপ করেছেন, আমরা সকলেই যদি একটু গভীরভাবে চিন্তা করি, তাহলে খুব সহজই অনুধাবন করতে পারব যে, বাড়ীভাড়া শুধু আমাদের এই ছোট্ট দেশের সমস্যা নয়। এটা এমন একটা জটিল মহামারি যা সমস্ত বিশ্বকে ও বিশ্বের বেশির ভাগ মানুষকে বর্ণনাভীত কষ্টের মধ্যে ঠেলে দিয়েছে ও দিচ্ছে। পৃথিবীর বেশির ভাগ দেশেরই চাকুরীজীবীরা তাদের বেতনের অর্ধেক বা তার ও বেশি এই বাড়ীভাড়ার পেছনে খরচ করতে বাধ্য হয়। পৃথিবীর ৯৯ শতাংশ নির্যাতিত মানুষকে আরও বেশি নির্যাতিত ও শোষণ করার এটা একটা অন্যতম উপায়।

কিছু দশক আগে আমাদের দেশে জমিদারি প্রথা চালু ছিল। জমিদারেরা খাজনা, ফসল আদায় করত, যা বলা যেতে পারে বর্তমান বাড়ীভাড়ার মতো। বর্তমানে জমিদারি আর নেই, এখন তাদের পরিবর্তে বাড়ীওয়ালারা এসেছেন জমিদারদের “ডিজিটাল” সংস্করন হিসেবে। কারণ এরা রক্তচোষা সুদখোরদের অত্যন্ত নিকট আত্মীয়।

“ভাড়া” বিষয়টা কি ?

যখন কোন কিছু কারও কাছে প্রয়োজনের অতিরিক্ত হয়, তখনই ওই বস্তুটি ভাড়ার যোগ্য হয়ে উঠে। ভাড়া আদায়কারীর অবশ্যই বস্তুর উপর মালিকানা প্রতিষ্ঠিত হতে হবে। এখানে দুটি বিষয়ে ভাবার প্রয়োজন রয়েছে যা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। (১). প্রয়োজনের অতিরিক্ত জিনিষ গুলোকে কেন আমরা বিক্রি করে দিচ্ছি না ? বা কেনই বা যার প্রয়োজন তাকে দান করছি না ? (২). কিভাবে আমরা কোন কিছুর মালিক হতে পারি ? যেখানে আল্লাহ তা’আলা নিজেকে সব কিছুর মালিক বলেছেন, আল্লাহ রাব্বুল আল আমিন মানব ও অন্যান্য সৃষ্টিকে সৃষ্টি করে সবকিছু মানুষ তাদের প্রয়োজন মতো ব্যবহার ও ভোগ করতে পারে। এখন কেউ যদি পৃথিবীর সমস্ত অস্ত্রিজেন বা খাবার পানি দখল করে এবং বাকী সবাইকে এগুলোর জন্য ভাড়া দিতে বাধ্য করে, তাহলে তা কতটা মানবিক হবে ?

আমাদের সকলের মালিক আল্লাহ এবং আমরা তাঁর দাস ও পৃথিবীতে তাঁর খলিফা। যারা আলাহর হুকুম মেনে কাজ করে তারা বাধ্য ও অনুগত খলিফা। যারা হুকুম অমান্যকারী তারা অবাধ্য ও অনানুগত খলিফা। আল্লাহ তাঁর মালিকানাধীন সবকিছু আমাদের নিকট দান করেছেন, কোন ধরনের বিনিময় ছাড়া। আমরা যারা তা স্বীকার করি তারা ইবাদত-বন্দেগী ও তাঁর হুকুম পালনের মাধ্যমে কৃজ্ঞতা প্রকাশ করি ও যারা অস্বীকার করি তারা হুকুম অমান্যকারী, অকৃতজ্ঞ। আমরা সবাই এই পৃথিবীতে একটা নিদৃষ্ট সময়ের জন্য এসেছি। আমরা এখানে ছিলাম না এবং থাকবও না। আমাদের সর্বশেষ গন্তব্যস্থল জান্নাত অথবা জাহান্নাম। এই পৃথিবীতে আমরা সকলে আল্লাহর অতিথি ও আল্লাহ আমাদের নিমন্ত্রন কর্তা। পৃথিবীর মালিক আল্লাহ তাঁর অতিথিদের কাছ থেকে কোন বিনিময় গ্রহন করেন না, আর আমাদের সকলকেও একই ভাবে অতিথি ও আতিথেয়তা করার শিক্ষা ও হুকুম দিয়েছেন।

জনৈক বাড়ীওয়ালা ভাড়াটিয়াদের ভাড়ার দলিল না দেওয়া প্রসঙ্গে বললেন, যে ভাড়াটিয়ারা জাল দলিল বের করে বাড়ির মালিক সেজে বসে। তাহলে জমির মালিক বা বাড়ীর মালিক সাহেবের কথাটা চিন্তা করুন, তিনি তো জালও করেন নি, সম্পূর্ণ নতুন একটা জিনিষ সৃষ্টি করেছেন। জমির মালিকই বা কে আর বিক্রি যে করছে, সেই বা কে ? তাই তো ফরহাদ মাযহার তার কবিতায় আল্লাহকে তাঁর জমির মালিকানা প্রতিষ্ঠার জন্য উকিল ধরার বুদ্ধি দিয়েছেন। হায়রে মানুষ, মৃত্যুর পর যেই কবরে শায়িত হবে সেখানেও বেশি দিন মালিকানা দাবি করতে পারেনা। মাস কয়েক পরেই তো নতুন কোন মৃতের সাথে কবর টাও ভাগ করে নিতে হয়।

আমাদের এই দেহের মালিক আল্লাহর একমাত্র দাবি যে আমরা তাঁকে ছাড়া আর কারও ইবাদত করব না। করলে তা অমার্জনীয় শিরক হবে। অন্যকথায় আমরা সব সময় শুধুমাত্র আল্লাহর ইবাদত করব, কোন কিছুর বিনিময়ে কোন অবস্থাতেই অন্য কোন কিছুর আনুগত্য করব না। অর্থাৎ আত্মাকে ভাড়া দিব না। দিলে তা হবে আত্মার

বেশ্যাবৃত্তি। ঠিক তেমনি কেউ যখন তার টাকা-পয়সা, অর্থ ভাড়া দেয় তা হয় (সুদ) টাকার বেশ্যাবৃত্তি। সেই ভাবে কেউ যখন তার ইবাদতের জন্য তৈরী ঘর-বাড়ী ভাড়া দেয় তখন সেই ঘর-বাড়ী হয়ে ওঠে বেশ্যালয়। আল্লাহ তা'আলা যেখানে, মন-মগজ, শরীর, টাকা-পয়সা সকল কিছুই ভাড়া হারাম ও নিষেধ ঘোষণা করেছেন, সেখানে জমি ঘর-বাড়ী ভাড়া দেওয়া হালাল হলো কি ভাবে ?

এখানে একটা রুঢ় উদাহরণ দিতে বাধ্য হচ্ছি। মনে করুন কেউ মনে করল তার এখন বংশ রক্ষা করার জন্য সন্তানের প্রয়োজন। সন্তান জন্মদানের জন্য সেই লোকের একজন নারীর প্রয়োজন। এখন সে যদি একজন নারীকে ভাড়া করে নিয়ে আসে তাহলে তা অবশ্যই অবৈধ হবে। ধরে নেওয়া যাক যে, এই নারী ভাড়া করাটা একটা বৈধ কাজ। সেক্ষেত্রে এই নারী সন্তান প্রসবের পর জন্মদানকৃত শিশুর লালন পালন করা তার ভাড়াকৃত চুক্তির অন্তর্ভুক্ত হবে না। আর ওই শিশুর প্রতি তার মায়াও থাকবে না। সে ক্ষেত্রে ওই পুরুষকে নতুন এক ঝামেলার মোকাবেলা করতে হবে। তেমনি ভাবে যারা বাড়ী, দোকান ইত্যাদি ভাড়া দিয়ে থাকেন তারা অবশ্যই জেনে থাকবেন যে ভাড়াটেরা কিভাবে ঘর-দোয়ার ব্যবহার করে থাকেন এবং ছেড়ে যাবার পর ওই ঘরগুলোর কি বেহাল দশা হয়। পাঁচ তারা হোটেল ভাড়াটেরাও হোটেল কক্ষের যা-তা অবস্থা করেন। নিজের ঘর তো কেউ এমন করে না। সেই সাথে যারা গাড়ী, টেক্সি, সিএনজি, বাস ইত্যাদি ভাড়ার বিনিময়ে ড্রাইভার দ্বারা পরিচালনা করেন, সেই সব বাহন গুলোর যে কি বেহাল দশা হয় তা সহজেই দৃশ্যমান।

প্রকৃতপক্ষে বাড়ীভাড়া হচ্ছে আল্লাহ নিষিদ্ধকৃত সুদের আরেকটি ভয়াবহ, ভয়ানক রূপ। নবী করীম (সাঃ) বলেছেন যে 'সুদের সত্ত্বরটি রূপ রয়েছে'। ব্যাংকে সুদের বিপরীতে রাখা আমানত যেমন অক্ষত থাকে, আর মাসে, তিনমাস বা বছরে 'মুদারাবা' পাওয়া যায়। তেমনি ভাড়া দেওয়া বাসা, দোকান শুধু অক্ষতই থাকে না, বরং মূল্য বৃদ্ধি পায়, আর মাসে মাসে 'মুনাফা' (ভাড়া) তো আছেই। আর এখন তো অগ্রীম 'মুনাফা'ও পাওয়া যায়। পৃথিবীর প্রত্যেকটি মানুষের জন্য যে সব আদর্শ পুরুষেরা প্রেরিত হয়েছিলেন তারা প্রয়োজনের অতিরিক্ত কিছু রাখেননি, তাহলে ভাড়া দেওয়ার তো প্রশ্নই ওঠে না। তাদের সাথে সাহাবীরা বা তাদেরও পরবর্তী কালে তাবেঈ বা তাবে-তাবেঈদের মধ্যে ভাড়া দেওয়ার মতো বিষয় পরিলক্ষিত হয় না। তাহলে আমরা কোথা থেকে এটা পেলাম, আর কারাই বা এই অভিনব 'বিদআত' টাকে হালাল মর্যাদা দান করল।

ভাড়া প্রথা কেন:

প্রায় শতভাগ মানুষের মতে এটা একটি নির্ভেজাল, সৎ ও Secured আয়ের উপায়। সর্বোপরি বুড়ো বয়সে বিনা পরিশ্রমে নিজেকে সাবলম্বী রাখার একটা ভাল উপায়। আর অনেকেই সুদকে হারাম জানেন তাই ভাড়া খাওয়ার প্রতি আগ্রহী। আর তাইতো সুদখোর ব্যাংক, বীমা, লিজিং থেকে ভাড়া বেশি পাওয়া যায় বলে ব্যাংক বীমার সুদের আয়ে ভাগ বসান। পৃথিবীতে মানুষ ব্যতীত সকল কিছুই আল্লাহকে রিজিক দাতা স্বীকার করে দৈনন্দিন প্রয়োজনীয় খাদ্য দৈনন্দিন আহরন করে। মানুষই কেবল আল্লাহকে রিজিক দাতা হিসেবে পরিপূর্ণ ভাবে মেনে নিতে পারেনা। ভবিষ্যৎ প্রজন্মের জন্য কিছু করে যাওয়ার প্রয়াস লক্ষণীয়। আর এই সন্তান সন্ততিরাই ব্যস্ত হয়ে ওঠে বৃদ্ধ বয়সে পিতা মাতাকে বৃদ্ধাশ্রমে পাঠানোর জন্য, আর পিতা মাতার মৃত্যুও পর শুরু হয় ওই রেখে যাওয়া সম্পত্তি নিয়ে ভাইয়ে বোনে দ্বন্দ্ব ও কলহ। বুড়ো বয়সে কোন কাজ না করে বসে বসে আরামে জীবন যাপনের জন্যই মানুষ মরিয়া হয়ে আছে। আর তাই নিজের প্রয়োজনের অতিরিক্ত একাধিক ঘর-বাড়ী কিনে বা বানিয়ে যাচ্ছে, এতে করে যার আছে তার আরও বাড়ছে আর যার নেই সে দিন দিন আরও গরীব হচ্ছে। আল্লাহ বলেন, বিনা পরিশ্রমে অর্জিত কোন কিছুই হালাল হতে পারে না। সম্পত্তির প্রতি এই চরম লোভ সমস্ত পৃথিবীবাসীকে গ্রাস করে আছে। আর এটাই আল্লাহ পবিত্র কোরআনের সুরা-তাকাছুর, সুরা হুমাযাহ ও বহু সুরাতে নিষেধ করেছেন। ধন-সম্পত্তির প্রতি এই অস্বাভাবিক লোভের কারণে আজ পৃথিবীতে এত বেশি অরাজকতা ও দুর্নীতি বিরাজ করছে।

এক দৈনিকের খবরে পড়ে জানলাম, যে ঢাকা শহরের মোট বাসিন্দার ৯০ ভাগই ভাড়াটিয়া। অতএব ১০ ভাগ বাড়ীওয়ালা, আর এই ১০ ভাগ বাড়ীওয়ালার ৮০ ভাগই বাড়ী ভাড়ার ওপর নির্ভরশীল। এতে যা বোঝা যাচ্ছে যে, শতকরা ৮ ভাগ লোক কোন কাজ না করে, অলসতার সহিত জীবন চলতে চায় বলেই বাকী ৯০ ভাগ লোক বর্ণনাভীত কষ্টের মধ্যে আছে। এটা শুধু ঢাকার হিসেব, সারা বিশ্বের অবস্থাটা এমনই বা এর চেয়েও

খারাপ। কতটা লজ্জাজনক ও ন্যাক্কারজনক এই বিষয়টা। ইহুদিরা কেবল সমস্ত পৃথিবীতে ঋণের নামে চড়া সুদে টাকা দিয়ে বসে বসে আরাম করছে ও পৃথিবীকে শাসন ও শোষণ করছে। ঠিক তেমনি ভাবে তাদেরই আত্মীয় বাড়ীওয়ালারা ভাড়া আদায়ের মাধ্যমে সমস্ত মানব জাতিকে আরেকটি কষ্টের মধ্যে ফেলে রেখেছে।

পাঠককি অনুমান করতে পারেন, ভাড়া ছাড়া পৃথিবীর অবস্থা কেমন হবে? অনেক শাস্তিময়। গৃহহীন, ভূমিহীন আর কেউ থাকবে না। কোন দেশে চরম আকারের অর্থনৈতিক বৈষম্য থাকবে না। দ্রব্য মূল্যের আর কখনও উর্ধগতি হবে না। পকেট ভর্তি টাকা নিয়ে বাজারে যেতে হবে না। টাকার মূল্য বৃদ্ধি পাবে এবং মূল্যায়নও। অর্থের অভাবে বিনা-চিকিৎসায়, খাদ্যাভাবে কেউ মারা যাবে না। দুর্নীতিতে চ্যাম্পিয়ান এই বাংলাদেশ হবে দুর্নীতি মুক্ত। দুদক নামক সংস্থার আর প্রয়োজন হবে না। পৃথিবীর এই সকল মূল সমস্যার সমাধানের জন্য শুধু একটা কাজই যথেষ্ট, আর তা হচ্ছে ভাড়াকে হারাম ও অবৈধ ঘোষণা করা, যেমনটা আল্লাহ করেছেন।

এখন উপায়ঃ

সত্যি কথা বলতে কি, আল্লাহর দোহাই দিয়ে ভাড়াকে নিষিদ্ধ করা যাবে না। কেননা আল্লাহ আরও অনেক কিছুই হুকুম করেছেন যার বেশির ভাগেই আমরা মানছি না আর মানতে চাইও না। আর আল্লাহকে কেউ ভালবাসেনা আর ভয়ও করেনা। আর করলেও মনে করে রহমানুর রহিম আল্লাহ তাদের সকল পাপ, অপরকে কষ্ট দেওয়া শুধু মাত্র “লা ইলাহা ইল্লাল্লাহ” বলার কারণে ক্ষমা করে বেহেস্ত দান করবেন (আমরা কতটাইনা নির্বোধ)। তাই অন্য কোন পন্থা অবলম্বন করতে হবে। অনেকেরই প্রশ্ন সরকার কেন নতুন আইন প্রণয়ন বা আইনের প্রয়োগ সঠিক ভাবে করছে না? উত্তরটা তেতো তারপরও বলছি সরকার হোক, বিরোধীদল হোক বা নীতি নির্ধারকই হোক, এদের বেশিরভাগই তো নিজেরাই বাড়িওয়ালা, তারা নিজেদের বিরুদ্ধে কি ভাবে আইন তৈরী করবেন? সুতরাং ভাড়াটিয়াদের জন্য দুঃসংবাদ ছাড়া আর কিছুই নেই। তবে সরকার যদি সংবিধানের যথাযথ সম্মান পূর্বক রাষ্ট্রের সকল নাগরিককে অন্ন, বস্ত্র, বাসস্থান, শিক্ষা ও চিকিৎসার মৌলিক অধিকার দিতে আগ্রহী হয়, তাহলে অবশ্যই তাদের অনেক কিছু করার আছে। উদাহরণ সরুপ সরকার দেশের সকল নাগরিকের জন্য প্রথম বাড়িটি বা ফ্ল্যাটটি করমুক্ত করে দিতে পারে এবং সেই সাথে অর্থের উৎস নিয়েও কথা না বললেও চলবে। কিন্তু যখন কোন ব্যক্তি দ্বিতীয় কোন বাড়ি বা ফ্ল্যাট বা নিজের ব্যবসার বহির্ভূত কোন অফিস স্পেস বা দোকান কিনতে যাবেন তখন তাকে অর্থের উৎস সম্বন্ধে উত্তর দেওয়ার পাশাপাশি, ক্রয় করতে ইচ্ছুক জমি, ফ্ল্যাট দোকানটির দামের ন্যূনতম অর্ধেক টাকা কর হিসেবে আদায় করবে। কেউ যদি দু’টির বেশি তৃতীয় কোন কিছু কিনতে আগ্রহী হয় সেক্ষেত্রে ন্যূনতম শতভাগ কর দিতে বাধ্য থাকিবে। এবং এভাবে প্রয়োজনের অতিরিক্ত সবকিছুর জন্যই সরকার কর আদায় করতে থাকবে। যে কোন দেশের সরকার শুধু এই আইনটুকু করলেই সে দেশের কোন নাগরিক বেশি দিনের জন্য গৃহহীন বা ভূমিহীন থাকবে না। আর বসবাসের অযোগ্য এই ঢাকা শহরের বা অন্য যে কোন শহরের জমি বা ফ্ল্যাটের দাম এই রকম আকাশচুম্বীও থাকবে না। কেউ কেউ হয়তো বলবেন যে এতে দেশে কিছু উৎপাদন খাত বন্ধ হয়ে যাবে (সিমেন্ট, রড, ইট ইত্যাদি), বা আবাসন ব্যবসাও ঝুঁকির মধ্যে পড়বে। গভীর ভাবে চিন্তা করলে দেখা যাবে যে তা মোটেও নয়। আবাসন ব্যবসায়ীদের মুনাফা হয়ত কমে আসবে, কিন্তু বন্ধ হবে না। তাছাড়া সবচেয়ে উপকারী যা হবে তা হলো অবৈধভাবে যে জলাধারাগুলো ভরাট করে যে পরিবেশ বিপর্যয়ের সৃষ্টি হয়েছে তা অনেকাংশে কমে আসবে এবং বন্ধ হবে। সর্বোপরি সমস্ত দেশে পরিকল্পিত নগরায়ন হবে, এবং গৃহহীন ও সহায় সম্বলহীন মানুষের সংখ্যা শূণ্যতে নেমে আসবে। এই মহান কাজটি আমাদের সরকার, বিরোধীদল বা নীতি নির্ধারকেরা কি করবেন? চাইলেই পারবেন। শুধুমাত্র সৃষ্টির সেবা করে স্রষ্টার সন্তুষ্টি পাওয়ার উদ্দেশ্য থাকলেই এটা যে কোন সরকারের কাছে এটা অত্যন্ত সহজ কাজ হবে।

পরিশেষে এটুকু বলতে চাই, সরকার যা করার তা করবে। কিন্তু আমরা প্রত্যেকে ব্যক্তিগত ভাবে কি করতে পারি? আমাদের যাদের প্রয়োজনের অতিরিক্ত ঘর-বাড়ী, দালান-কোঠা রয়েছে তারা আর এগুলোর সংখ্যা না বাড়িয়ে যাদের নেই তাদের কেনার সুযোগ দিই। আর যদি সম্ভব হয় অতিরিক্ত গুলো ধীরে ধীরে বিক্রি করতে পারি। যারা ভাড়া গ্রহণ করছি তারা ভাড়াটিয়াকে ভাড়াকৃত ফ্ল্যাট, বাড়ী, অফিসটি এককালীন বা কিস্তিতে কিনে নেওয়ার সুযোগ করে দিতে পারি। পৃথিবীর সকল মানব-মানবী আমরা সকলে আদম সন্তান, একে অপরের ভাই বোন। এক ভাই অন্য ভাইকে বা এক বোন অন্য বোনকে সাহায্য সহযোগীতা করে একটি সুখী সমৃদ্ধ পৃথিবী

গড়ব আর এতেই তো প্রস্টাকে খুশী করা সম্ভব, এ সুযোগ তো হেলায় আর লোভে হারানোর মতো নয় । আলহ
আমাদের সকলকে তাঁর সন্তুষ্টি অর্জনে সাহায্য করুন ।